

Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin

*Biegły sądowy z zakresu ekonomii, finansów, wyceny przedsiębiorstw
oraz wyceny zdolności upadłościowej i układowej*

Doradca restrukturyzacyjny – licencja nr 750

adres: ul. Ryszki 57/67, 41-500 Chorzów

telefon: 692 160 624

e-mail: jaromin@jaromin.biz

OPIS I OSZACOWANIE

rzeczy ruchomych wchodzących w skład masy upadłości

STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o.

w upadłości

Luty 2021 roku

I. STRESZCZENIE

Temat opracowania:	Opis i oszacowanie rzeczy ruchomych wchodzących w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości
Przedmiot opisu i oszacowania:	Rzeczy ruchome oznaczone w punkcie VII opracowania
Łączna wartość rynkowa:	250 506,00 zł /dwieście pięćdziesiąt tysięcy pięćset sześć złotych/
Łączna wartość dla sprzedaży wymuszonej:	200 405,00 zł /dwieście tysięcy czterysta pięć złotych/

II. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. Podstawa i przedmiot sporządzenia opracowania

Przedmiotowe opracowanie zostało sporządzone na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości.

Zgodnie z powyższym zleceniem przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie rzeczy ruchomych wchodzących w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości, zgodnie z wykazem przedstawionym w punkcie VII opracowania.

2. Metody wyceny

Wycena została wykonana przy wykorzystaniu podejścia porównawczego metodą porównania bezpośredniego oraz podejście kosztowe metodą deprecjacji kosztu zastąpienia.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej dla potrzeb postępowania upadłościowego, w szczególności: sprawozdania finansowego, spisu inwentarza, opisu i oszacowania oraz sprzedaży.

III. ZASTRZEŻENIA

- Wycena została przygotowana w oparciu o dokumenty i informacje dostarczone przez Zleceniodawcę
- Sporządzając niniejsze opracowanie przyjęto założenie, że otrzymane od Zleceniodawcy dokumenty i informacje są autentyczne, prawdziwe, dokładne i wyczerpujące, bez potrzeby ich niezależnej weryfikacji
- Przyjęto również założenie, że udostępnione zostały wszelkie niezbędne dokumenty i informacje mogące mieć wpływ na ustalenia poczynione w niniejszym opracowaniu
- Zakres składników majątku objętych wyceną został określony przez Zleceniodawcę
- Przedmiotowe opracowanie zostało sporządzone wyłącznie dla celów określonych w punkcie II.3
- Biegły nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie raportu do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony

- Oszacowana wartość nie zawiera kosztów transakcji oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym również podatku VAT)
- Biegły nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego środka trwałego, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów
- Określenie orientacyjnego zużycia technicznego środka trwałego nie stanowi specjalistycznej ekspertyzy
- Wycena nie uwzględnia badania parametrów technicznych

IV. ŹRÓDŁA INFORMACJI

Źródłami informacji służącymi opracowaniu przedmiotowego opisu i oszacowania były:

- Oględziny rzeczy ruchomych
- Informacje o cenach maszyn budowlanych na rynku wtórnym - portale internetowe
- Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
- Ustawa z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. 2015 poz. 978 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zm.)

V. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA

1. Dane podstawowe

- Firma: STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości
- Siedziba: Skarbimierz-Osiedle
- Adres: ul. Motoryzacyjna 2, 49-318 Skarbimierz-Osiedle
- KRS: 0000573638
- Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
- Data rejestracji: 01 września 2015 roku
- NIP: 8992772708
- REGON: 362377046
- Kapitał zakładowy: 13.000.000,00 zł

2. Przedmiot działalności

- Przedmiot przeważającej działalności:
 - 68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Przedmiot pozostałej działalności:
 - 68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi
 - 42.11.Z – roboty związane z budową dróg i autostrad
 - 43.12.Z – przygotowanie terenu pod budowę
 - 43.11.Z – rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
 - 39.00.Z – działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami
 - 46.77.Z – sprzedaż hurtowa odpadów i złomu
 - 38.31.Z – demontaż wyrobów zużytych
 - 38.21.Z – obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne
 - 38.11.Z – zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne

3. Upadłość spółki

Postanowieniem z dnia 08 stycznia 2019 roku Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ogłosił upadłość spółki STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. (sygn. akt V GU 212/18) – postanowienie jest prawomocne. Syndykiem masy upadłości jest Marcin Kubiczek.

VI. UWARUNKOWANIA I METODYKA WYCENY

Wartość oznaczonych rzeczy ruchomych została określona w dwóch wariantach, tj. jako:

- aktualna wartość rynkowa,
- wartość dla sprzedaży wymuszonej.

Standardy wyceny nie określają konkretnych metod wyceny, ale opisują jedynie proces ustalenia wartości rynkowej. Podstawowe uwarunkowania wyceny wartości godziwej przedstawiają się następująco:

- podstawową kategorią określenia wartości środka trwałego jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku,

- cena sprzedaży netto – kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niezależnymi stronami transakcji,
- w przypadku braku aktywnego rynku wartością rynkową jest wartość oszacowana na podstawie rynku mniej aktywnego, za pomocą metod uznanych za poprawne.

Przyjmuje się, że do wyceny wartości rynkowej mogą być stosowane następujące podejścia wyceny, wypracowane na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego:

- w przypadku posiadania transakcji rynkowych – podejście porównawcze,
- w przypadku możliwości ustalenia dochodów – podejście dochodowe,
- w przypadku majątku specjalistycznego, gdy brak możliwości zastosowania wcześniej wymienionych metod – podejście kosztowe.

Wartość rynkowa to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji przy założeniu równości stron, bez istnienia przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym czasie.

Wartość rynkowa uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie środka trwałego, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia, wiek oraz okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

Wartość odtworzeniowa jest to wartość równa kosztom odtworzenia danej ruchomości z uwzględnieniem zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego.

Wartość odtworzeniowa określana jest przy zastosowaniu podejścia kosztowego. Dla rzeczy ruchomych wartość odtworzeniowa jest zwykle zbliżona lub tożsama z wartością rynkową.

Wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej jest to przewidywana cena, która może być uzyskana ze sprzedaży środków technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności, zaś środki techniczne sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu, w jakim się one aktualnie znajdują.

Ruchomości stanowiące środki trwałe charakteryzują się pewnym potencjałem użytkowym przynoszącym określone korzyści podmiotowi, który sprawuje nad nimi kontrolę. W miarę upływu lat następuje wyczerpywanie tego potencjału w wyniku :

- zużycia fizycznego (technicznego),
- zużycia funkcjonalnego,
- zużycia ekonomicznego (zewnętrznego).

Wartość rynkowa ruchomości została ustalona zgodnie z zastosowaną formułą:

$$W_k = W_w \times (1 - S_t / 100) \times (1 - S_f / 100) \times (1 - S_e / 100)$$

gdzie:

W_k - wartość rynkowa wskazanego składnika rzeczowego majątku trwałego w złotych

W_w - wartość bazowa środka technicznego w ustalona na podstawie analizy rynku właściwego dla wycenianego składnika rzeczowego majątku trwałego

S_t - utrata wartości z przyczyn fizycznych wyrażona w procentach

S_f - utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych wyrażona w procentach

S_e - utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) wyrażona w procentach

VII. OZNACZENIE RZECZY RUCHOMYCH OBJĘTYCH WYCENĄ

Wyceną objęte zostały rzeczy ruchome, zgodnie z poniższym wykazem:

Lp.	Nazwa
1.	Koparka Komatsu PC-360 NLC-10
2.	Koparka Hyundai R-320 NLC-9
3.	Ramię wymienne do koparki Komatsu
4.	Chwytnik owalny
5.	Chwytnik
6.	Nożyce
7.	Nożyce tnąco-kruszące
8.	Młot wyburzeniowy
9.	Zbiornik IBC 5000l
10.	Zbiornik paliwa 5000l
11.	Waga najazdowa 60 ton

Dane techniczne koparek, wyszczególnionych w punkcie 1 i 2 powyższej tabeli, przedstawiają się następująco:

1.

Środek trwały:	Koparka
Marka:	Komatsu
Model:	PC-360 NLC-10
PIN:	KMTPC242JFKK60439
Rok produkcji:	2015
Dane silnika:	202 KW
Waga:	35980 Kg

Układ bieżny:	gąsienice
Przebieg:	brak danych

2.

Środek trwały:	Koparka
Marka:	Hyundai
Model:	Robex 320 NLC-9
PIN:	HIIHQ901CB0000079
Rok produkcji:	2011
Dane silnika:	267 PS, 196 KW, 1750 rpm
Waga:	32800 Kg
Układ bieżny:	gąsienice
Przebieg:	brak danych

VIII. USTALENIE WARTOŚCI RZECZY RUCHOMYCH OBJĘTYCH WYCENĄ

Poniżej przedstawione zostało podsumowanie przeprowadzonych analiz i kalkulacji zmierzających do ustalenia bieżącej wartości rynkowej oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej oznaczonych rzeczy ruchomych. Wartości bazowe zostały ustalone na podstawie analizy ofert dla poszczególnych ruchomości, wystawianych na branżowych portalach internetowych, w tym między innymi: machineryzone.pl, autoline.com.pl, otomotoprofi.pl, mascus.pl, allegro.pl. Ceny ofertowe koparek determinowane są głównie dwoma parametrami, tj. rokiem produkcji oraz przede wszystkim przebiegiem koparki. Przebieg koparek podlegających wycenie nie jest znany. Na obecnym etapie nie ma możliwości uruchomienia oznaczonych koparek. Ewentualne ich uruchomienie będzie wymagało wezwania serwisanta. Stan techniczny koparek jest zły. Koparki mają widoczne ślady zużycia, a nawet dewastacji i kradzieży. W szczególności dotyczy to koparki marki Hyundai. Ustalone wartości bazowe poszczególnych ruchomości zostały skorygowane o zużycie wynikające z utraty wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych oraz ekonomicznych. Podsumowanie przeprowadzonych analiz zostało przedstawione w poniższej tabeli (kwoty podane w PLN).

Lp.	Nazwa	Wartość bazowa [PLN]	Utrata wartości z przyczyn fizycznych	Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych	Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych	Wartość rynkowa [PLN]
1.	Koparka Komatsu PC-360 NLC-10	420 000	35%	20%	20%	174 720
2.	Koparka Hyundai R-320 NLC-9	190 000	45%	35%	35%	44 151
3.	Ramię wymienne do koparki Komatsu	35 000	40%	30%	35%	9 555
4.	Chwytnik owalny	1 000	30%	25%	20%	420
5.	Chwytnik	1 000	30%	25%	20%	420
6.	Nożyce	2 000	30%	25%	20%	840
7.	Nożyce tnąco-kruszące	4 000	30%	25%	20%	1 680
8.	Młot wyburzeniowy	2 500	30%	25%	20%	1 050
9.	Zbiornik IBC 5000l	5 000	35%	20%	25%	1 950
10.	Zbiornik paliwa 5000l	8 000	35%	20%	25%	3 120
11.	Waga najazdowa 60 ton	40 000	40%	25%	30%	12 600
-	SUMA	-	-	-	-	250 506

Wartość dla sprzedaży wymuszonej została określona z zastosowaniem współczynnika korygującego na poziomie 0,8. Przeprowadzona kalkulacja wartości rynkowej oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej przedstawia się następująco (kwoty podane w PLN):

Lp.	Nazwa	Wartość rynkowa [PLN]	Współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej	Wartość dla sprzedaży wymuszonej [PLN]
1.	Koparka Komatsu PC-360 NLC-10	174 720	0,8	139 776
2.	Koparka Hyundai R-320 NLC-9	44 151	0,8	35 321
3.	Ramię wymienne do koparki Komatsu	9 555	0,8	7 644
4.	Chwytnik owalny	420	0,8	336
5.	Chwytnik	420	0,8	336
6.	Nożyce	840	0,8	672
7.	Nożyce tnąco-kruszące	1 680	0,8	1 344
8.	Młot wyburzeniowy	1 050	0,8	840
9.	Zbiornik IBC 5000l	1 950	0,8	1 560
10.	Zbiornik paliwa 5000l	3 120	0,8	2 496
11.	Waga najazdowa 60 ton	12 600	0,8	10 080
-	SUMA	250 506	-	200 405

Wartość oznaczonych rzeczy ruchomych została określona w dwóch wariantach, tj. jako:

- aktualna wartość rynkowa,
- wartość dla sprzedaży wymuszonej .

- **Aktualna wartość rynkowa**

Wartość rynkową stanowi kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązаныmi ze sobą stronami.

W wyniku przeprowadzonych analiz i kalkulacji, aktualna wartość rynkowa oznaczonych rzeczy ruchomych została ustalona na łączną kwotę:

250 506,00 zł

/dwieście pięćdziesiąt tysięcy pięćset sześć złotych/

Wskazana wartość stanowi kwotę netto niezawierającą ewentualnego podatku VAT.

- **Wartość dla sprzedaży wymuszonej**

Wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej jest to przewidywana cena, która może być uzyskana ze sprzedaży środka trwałego w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej ruchomości. W związku z powyższymi ustaleniami, do określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość oznaczonych rzeczy ruchomych została ustalona na łączną kwotę:

200 405,00 zł

/dwieście tysięcy czterysta pięć złotych/

Wskazana wartość stanowi kwotę netto niezawierającą ewentualnego podatku VAT.

IX. PODSUMOWANIE

Wartość wycenianych rzeczy ruchomych została określona w dwóch wariantach, tj. jako:

- aktualna wartość rynkowa,
- wartość dla sprzedaży wymuszonej.

W wyniku przeprowadzonych analiz i kalkulacji, **aktualna wartość rynkowa** oznaczonych ruchomości została ustalona na łączną kwotę:

250 506,00 zł

/dwieście pięćdziesiąt tysięcy pięćset sześć złotych/

Wartość oznaczonych ruchomości **dla wymuszonej sprzedaży** została z kolei ustalona na łączną kwotę:

200 405,00 zł

/dwieście tysięcy czterysta pięć złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Kończąc niniejsze opracowanie, biegły zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty wyceny oznaczonych rzeczy ruchomych w przypadku powstania okoliczności dotąd mu nieznanych lub ujawnienia nowych informacji mogących mieć wpływ na niniejszą wycenę.

Opracowanie wydane w dniu 19 lutego 2021 roku



Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin

ul. Ryszki 57/67, 41-500 Chorzów

NIP: 627-109-67-42